



REAL

Aarø 197, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	985.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.156	Grund m2	416
Byggear	1902	Energimærke	E

Sagsnr. **726679**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Aarø 197 - Et charmerende hus med en fantastisk udsigt over åbne marker

Dette hus, beliggende på Aarø 197, tilbyder en unik mulighed for at bo i fredelige omgivelser med en storslået udsigt over de omkringliggende åbne marker. Med sine 146 kvadratmeter bolig samt en garage på 25 kvadratmeter, har dette hus en rummelig og veludnyttet planløsning, der er perfekt til familien eller parret, der ønsker god plads.

Planløsning Huset er fordelt over to etager med en gennemtænkt fordeling af rum, der giver både funktionalitet og komfort. Stueetagen byder på en rummelig stue med adgang til en hyggelig udstue, hvor du kan nyde udsigten og de rolige omgivelser. Køkkenet, der ligger i åben forbindelse med stuen, skaber et naturligt samlingspunkt for familien. I stueetagen finder du også en lys spiseetage, der er ideel til både hverdag og festlige lejligheder. Herudover er der et praktisk bryggers med bade faciliteter og et gæstetoilet.

På førstesalen finder du to store værelser samt et ekstra toilet. Det største værelse kan nemt fungere som et forældresoveværelse, mens det andet værelse vil være perfekt som børneværelse eller kontor.

Haven Huset står i original stil og er omgivet af en enkel og nem have, som er let at vedligeholde, hvilket giver dig mere tid til at nyde de smukke omgivelser.

En ejendom med potentiale Med sin klassiske stil og gode planløsning, er dette hus et perfekt udgangspunkt for dig, der drømmer om at sætte dit eget præg på din bolig. Samtidig er de naturskønne omgivelser og udsigten over de åbne marker en sjældenhed, som vil tiltale enhver, der søger ro og naturoplevelser tæt på hjemmet.

Gør Aarø 197 til dit næste hjem og nyd kombinationen af naturskøn beliggenhed, god plads og en funktionel bolig i original stil.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

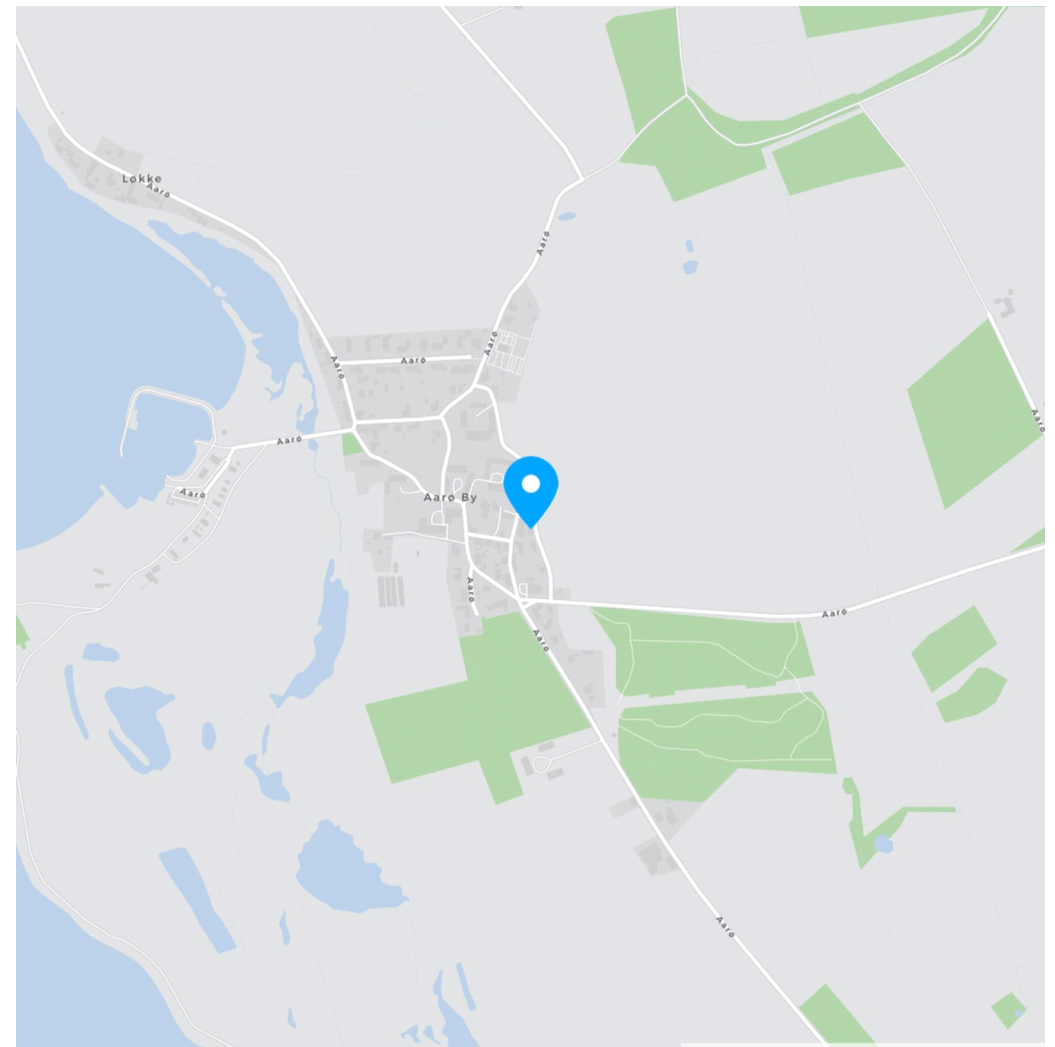
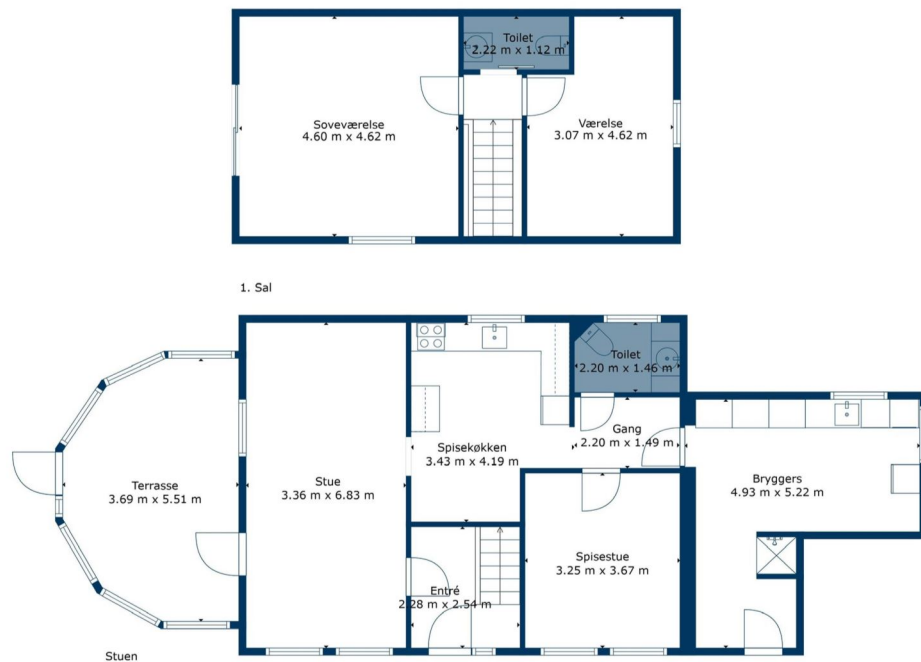
Dato: 04.12.2025



Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 04.12.2025





Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	35 Årø, Øsby
BFE-nr.:	5178972
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (olie)
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	622.000 kr.
Grundværdi:	176.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	497.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	140.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	416 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Olietank: Ja, overfalde - aktiv

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1957 lbnr. 930664-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 20.07.1994 lbnr. 25702-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om færdselsret mv, brugsret mv, vedr rids se matr 231

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til sælgers oplysningskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.600 Forbrug: 2.574,00 liter

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (olie)

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.538	Kontantpris/udbetaling	kr.	985.000
Grundskyld	kr.	1.788	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	1.000.350
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		13.878			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.247 md./ 62.967 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.216 md./ 50.596 år v/27,25%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Aarø 197, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 726679
Ejerudgift/md.: kr. 1.156

Dato: 04.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/forsikringstilbuddet.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev & Vojens – byens innovative mægler.

Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet.

Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig – og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces.

Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.